

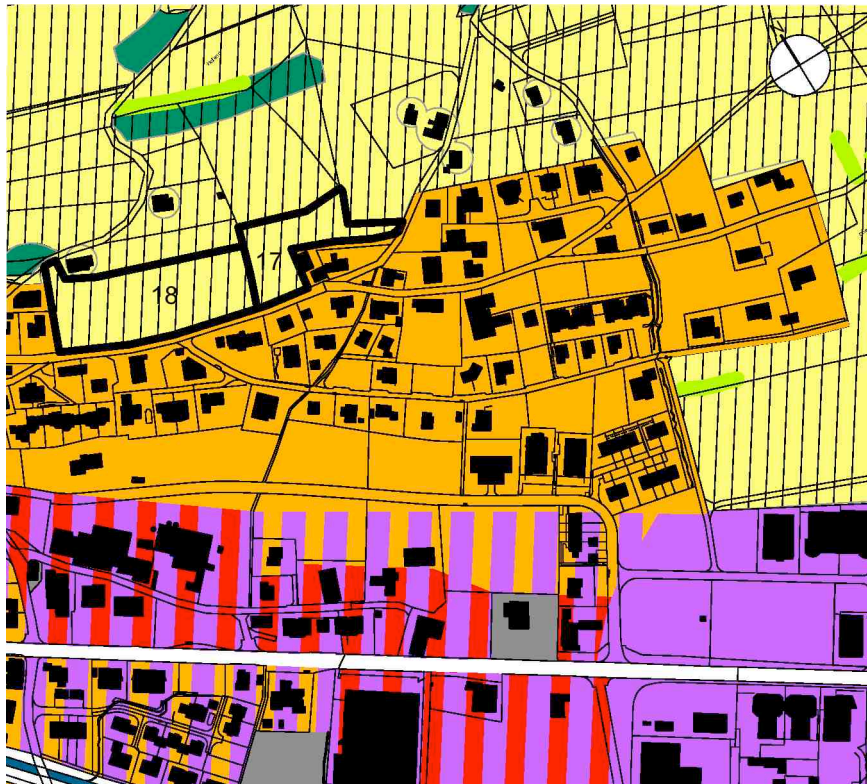
Nr. 17 + 18

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Begehren

0 50

Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
 Keine Zonenplanänderung

Nr. 19 + 20

Antrag

Vgl. auch 105

Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer
Kirchrain 8
5610 Wohlen

im Auftrag von:

Koch AG
und deren Schwestergesellschaft Koch Agronomia AG
5619 Bättikon

Gesuch um
Einzonung

Parzellen Nr. 2224 und 1449 in eine geeignete Wohnzone zuweisen.

Begründung Antragsteller

Kurzfassung der ausführlichen Begründung: Voll erschlossen;
attraktives Wohngebiet

Erwägungen Planer/Kommission

Das Gebiet ist über den Rummelring erschlossen und baureif.
ÖV-Güteklasse D, nahe Bushaltestelle

Da es sich um eine Fruchtfolgefläche mit guter Eignung handelt, soll
nur eine Bautiefe eingezont werden (total 0.8 ha).

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist hoch.

Der Sachverhalt ist analog wie beim Vorschlag Nr. 105.

Die Einzonung einer Bautiefe wird von der Raum- Bau- und
Verkehrsplanungskommission einstimmig befürwortet.

Mitwirkungsverfahren

Private: ablehnende Eingaben

Parteien: Grüne, SO, SVP, CVP negativ

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission empfiehlt
aufgrund einer Neubeurteilung der Einzonungsbegehren am nörd-
lichen Bauzonenrand, auf die Einzonung sei zu verzichten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.3a und 1.3b

Stellungnahme Gemeinderat

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 19 + 20

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  LW I
-  Bäume
-  Perimeter Begehren

0 50



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 21 + 22

Antrag

- 21 Advokaturbüro lic. iur. Peter Meyer
Kirchrain 8
5610 Wohlen
im Auftrag von:
Koch AG
und deren Schwestergesellschaft Koch Agronomia AG
5619 Büttikon
- 22 Paul und Ruth Koch-Gassner
Steinacker 10
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

- 21 Parzelle Nr. 4731 einer geeigneten Wohnzone zuweisen
22 Parzelle Nr. 4733 einzonen

Begründung Antragsteller

- 21 Auszug der detaillierten Begründung: Voll erschlossene Bau-
gebietslücke, grenzt an den breit ausgebauten Bollhofweg,
attraktive Wohnlage; prächtige Aussicht in die Berge; gute
Anbindung an den ÖV
- 22 Keine Begründung

Erwägungen Planer/Kommission

- 21 teilweise erschlossen 22 nicht erschlossen

Die Grundstücke befinden sich in der Nähe eines aktiven Landwirt-
schaftsbetriebes mit Tierhaltung. Die Landwirtschaft hat hier Priorität.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist tief.

Die Einzonungsbegehren werden von der Raum- Bau- und Verkehrs-
planungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 21 + 22

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  GW
-  LW I
-  LW II
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 23a + b

Antrag

23a Erbgemeinschaft Jules Schärer
Frank Schärer
Im Winkel 4
5611 Anglikon

23b Urs Müller
Bäregässli 9
5610 Wohlen

Gesuche um
Umzonung

23a Parzelle Nr. 5934 gesamthaft der Zone WG2 zuteilen

23b Die Parzelle Nr. 6100, die in 3 verschiedenen Zonen liegt, der
Gewerbezone zuteilen (Projekt Gewerbebau)

Die beiden Begehren werden zusammen behandelt, weil die Parzelle 6100 kürzlich von der Parzelle 5934 abgetrennt wurde. Es handelt sich um das gleiche Gebiet.

Begründung Antragsteller

23a keine Begründung

23b Die Zonierung ist sehr unglücklich und wirft verschiedene Fragen in Bezug auf die Ausnützung etc. auf. Im Verfahren Zonenplanrevision sollen solche "unglücklichen Gegebenheiten" überprüft werden.

Erwägungen Planer/Kommission

Die Zonierung ist im vorliegenden Fall nicht mehr auf die vorhandene Situation (Erschliessung und Parzellierung) abgestimmt. Solche Unstimmigkeiten können bei der Übertragung der Zonengrenze vom ursprünglichen Übersichtsplan 1:5000 in den nachgeführten Situationsplan 1:500 mit neuer Strassenführung zum Vorschein kommen.

Die logische Korrektur ist die Zuteilung der gesamten Parzelle zur Gewerbezone.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Parteien: Grüne positiv

Stellungnahme Gemeinderat

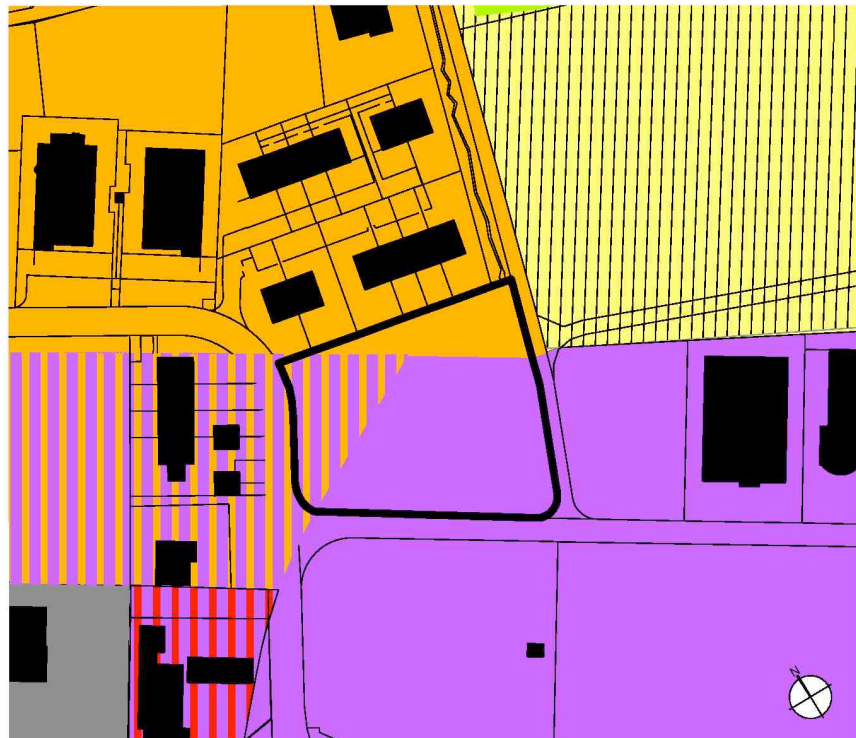
Den Gesuchen wird entsprochen.

Nr. 23a + b

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  GW



Nr. 24, 25a + b

Antrag

24 Martin und Erika Lehmann
Wannenbühlweg 10
5610 Wohlen

25a Beat Oberholzer
Untere Farnbühlstrasse 24
5610 Wohlen

Barbara Schärer-Oberholzer
Im Winkel 4
5611 Anglikon

25b Beat und Maria Oberholzer
Untere Farnbühlstrasse 24
5610 Wohlen

Gesuche um
Umzonung

24 Parzelle Nr. 1957, Farnbühlstr. 1 von W1 in W2 oder W3

25a Parzellen Nr. 1484 und 1964 von W1 in W2

25b Parzelle Nr. 1963 von W1 in W2

Begründung Antragsteller

Die nordwestlich bzw. südöstlich angrenzenden Gebiete sind bereits in der Zone W2; unmittelbare Nähe zum ÖV; gemäss geltender Raumplanungsgesetzgebung ist die Möglichkeit des verdichteten Bauens erwünscht bzw. gefordert.

Erwägungen Planer/Kommission

Die geforderte Verdichtung an diesem Ort ist ein zweckmässiges Anliegen. Die Zuordnung zur Zone W1 erfolgte aufgrund der speziellen Überbauungssituation mit Herrschaftshäusern und zugehörigen Gärten. Geplant wird die Zuteilung zu einer massgeschneiderten Spezialzone Bahnhof Süd in Kombination mit der Gestaltungsplanpflicht (vgl. § 11a BNO).

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Parteien: Grüne, FDP, CVP positiv

Zur geplanten Schutz von zwei Villen liegen Eingaben vor (vgl. 4.1 und 4.2). Besprechungen und eine Studie zu den Überbaumöglichkeiten ergaben, dass die Spezialzone in ein Gebiet A „Verdichtung“ und ein Gebiet B „Schutz“ unterteilt werden soll (§ 11a BNO neu).

Stellungnahme Gemeinderat

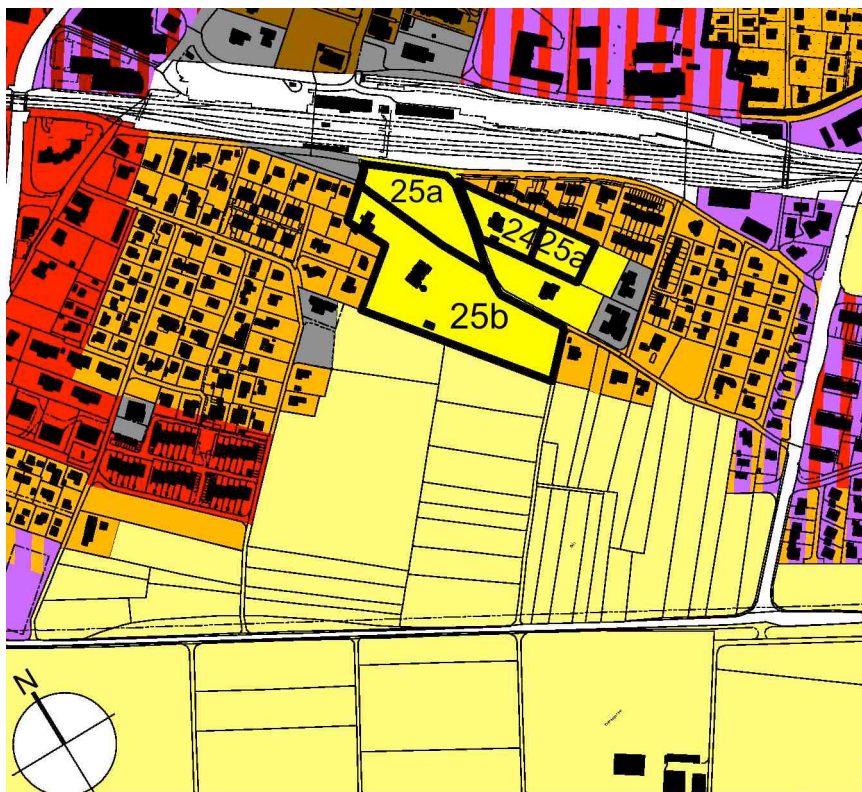
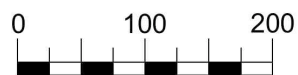
Den Gesuchen wird mit massgeschneiderten Vorschriften entsprochen.

Nr. 24, 25a + b

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

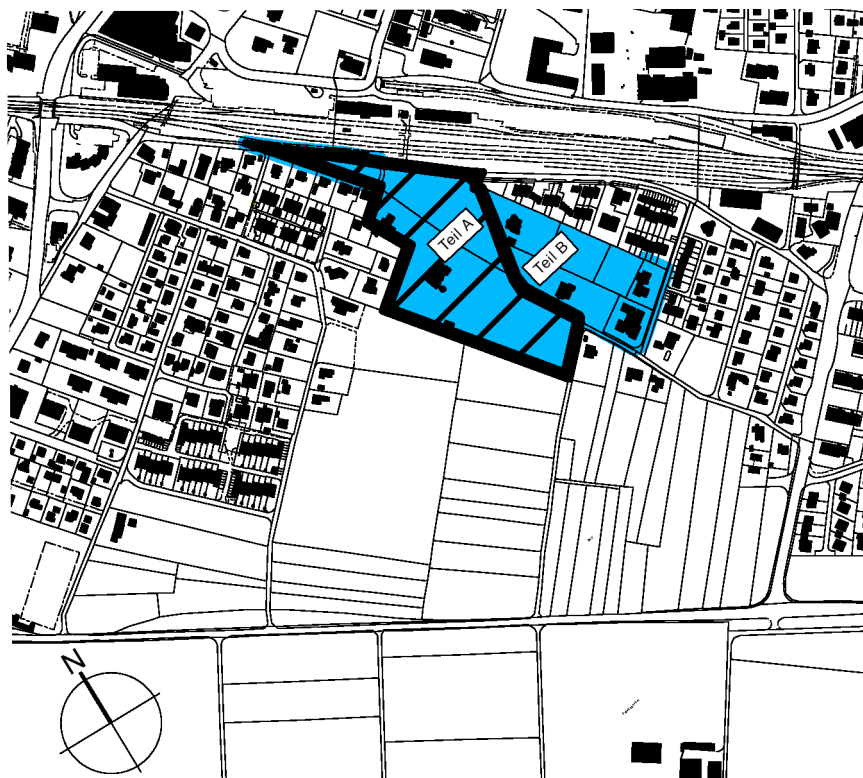
-  Kernzone
-  W1
-  W2
-  W3
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  Spezialzone Bahnhof Süd
-  Gestaltungsplanpflicht



Nr. 26

Antrag

Otto Notter AG
Bruno Notter und Kurt Notter
Aeschstrasse 20
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Die Parzelle Nr. 471 im Seewadel in die Gewerbezone einzonen (1.48 ha).

Begründung des Antragstellers

Aussiedlung auf Parzelle 410 gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag; vgl. §11 Abs.3 BNO 2007.

Zusammenschluss mit Käppeli's Söhne AG, viele kleine Lager- und Einstellflächen; Die Konzentration im Seewadel ist erwünscht.

Die Gewerbeparzelle 410 ist für den nun grösseren Betrieb zu klein.

Erwägungen Planer/Kommission/Gemeinderat

Südlicher Dorfeingang, Fruchtfolgefläche mit guter Eignung

Die Ausdehnung der Gewerbezone von heute 1.28 ha auf 2.76 ha käme in eine offene Landschaftskammer zu liegen. Im kantonalen Richtplan ist ein Siedlungstrenngürtel ausgeschieden, in dem keine Hochbauten erstellt werden dürfen.

Das Einzonungsbegehren wird von der Kommission aus raumplanerischen Gründen einstimmig abgelehnt.

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag in Kenntnis der Kommissionshaltung aus folgenden Gründen: Die Otto Notter AG soll den Werkhof an diesem Standort neu errichten können. Der zusätzliche Flächenbedarf kann nachvollzogen werden. Zudem ist aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht unbedingt anzustreben, dass das heutige Werkhofareal der Otto Notter AG zwischen Aesch- und Jurastrasse einer anderen Nutzung zugeführt wird (vgl. § 11 Abs. 3 BNO).

Die Einzonung soll bedingt im Sinne von § 15a BauG erfolgen. Die gesamte für die Aussiedlung bestimmte Gewerbezone fällt entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert 5 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung realisiert werden.

Mitwirkungsverfahren

Private: neues Begehren der Otto Notter AG für eine Vergrösserung der Einzonungsfläche auf total 3.5 ha

Haltung Parteien: Grüne, CVP positiv; FDP negativ; alle bedingt zum ursprünglichen Begehren (Vergrösserung auf 2.76 ha)

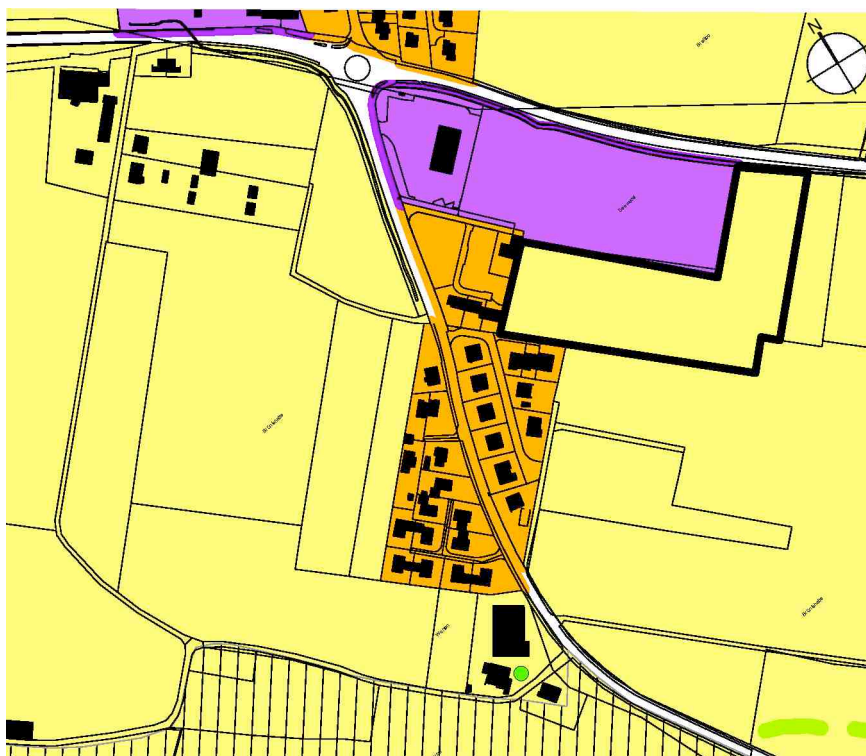
Vgl. Mitwirkungsbericht 1.23 und 1.24

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gesuch wird im Umfang des ersten Begehrens entsprochen.

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

	W2
	GW
	LW I
	Landschaftsschutzzone
	Hecken, Gehölze
	Bäume
	Perimeter Begehren



Keine Zonenplanänderung in diesem Verfahren

Der Gemeinderat hat am 7. Mai 2012 beschlossen, das Einzonungsbegehren „Notter“ sei als Einzelvorlage parallel zur Gesamtvorlage zu erarbeiten und dem Grossen Rat zur Genehmigung vorzulegen. Der Bauzonenplan der Gesamtvorlage sei entsprechend anzupassen.

Nr. 27

Antrag

Elisabeth Steinlechner - Koch und
Dammweg 41
5610 Wohlen

Hans Koch
Turmstrasse 138
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Die Parzelle Nr. 3512 in die Gewerbezone einzonen

Begründung Antragsteller

War schon einmal Gewerbezone; Der Bedarf an Gewerbeland dürfte steigen; Sinnvolle Erweiterung Gewerbezone; gute verkehrsmässige Anbindung.

Das Grundstück wird schon gewerbsmässig genutzt (Gewächshäuser und Einfamilienhaus)

Erwägungen Planer/Kommission

Die Parzelle ist aufgrund der bodenunabhängigen Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse der Landwirtschaftlichen Spezialzone Bollhof zugeteilt (§ 22 BNO). Diese Zone ist im Kulturlandplan mit Landwirtschaftszone II bezeichnet. Der Betrieb ist wegen den massgeschneiderten Vorschriften zonenkonform. Es entsteht ein zweckmässiger Übergang zur Landwirtschaftszone.

Das Einzonungsbegehren wird von der Raum-, Bau und Verkehrsplanungskommission abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Begehren wird nicht entsprochen.

Nr. 27

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  GW
-  ÖBA
-  Grünzone
-  LW I
-  Landwirtschaftliche Spezialzone Bollhof (LW II)
-  Hecken, Gehölze
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 28

Antrag

BDWM Transport AG
Direktion Bremgarten
Zürcherstrasse 10
5620 Bremgarten

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Parzellen Nrn. 3117 und 3827 mit den Gleisanlagen
zwischen Wohlen und Villmergen

Begründung Antragsteller

Da zur Zeit nicht klar ist, wie die Gleisanlagen zwischen Wohlen und Villmergen in Zukunft betrieben werden, oder ob der Betrieb komplett eingestellt wird, wird heute schon die Einzonung der oben genannten Parzellen beantragt.

Erwägungen Planer/Kommission

Das Bahntrasse wird noch für den Güterverkehr genutzt. Wenn der Verkehr eingestellt würde, kann es als attraktive Zweiradverbindung zwischen Villmergen, dem Ferroareal und dem Ortskern von Wohlen dienen. Im Agglomerationsprogramm Aargau Ost ist eine Fuss- und Fahrradunterführung unter dem Bahntrasse SBB-Linie vorgesehen. Damit entsteht eine direkte Verbindung von kantonaler Bedeutung von der Radroute Fahrwangen – Villmergen zur Kantonsschule und den Sportanlagen von Wohlen. Eine Einzonung des Bahntrasses wäre deshalb unzweckmässig.

Das Einzonungsbegehren wird von der Raum-, Bau und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Haltung Parteien: Grüne negativ

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

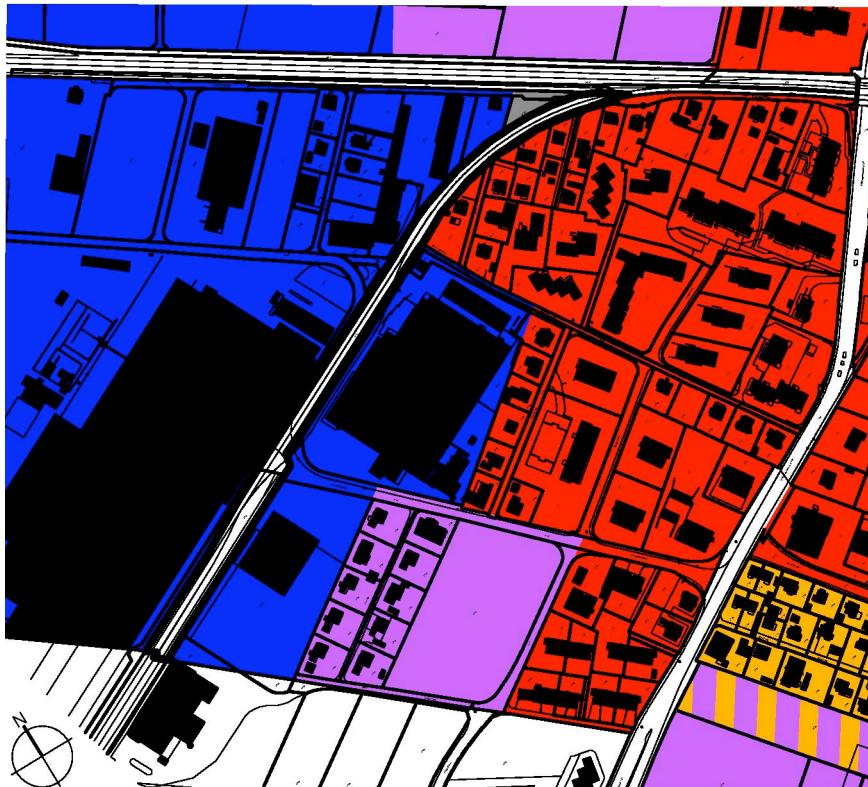
Nr. 28

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  WG2
-  I
-  GW
-  ÖBA
-  Perimeter Begehren

0 50



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 29

Antrag

Koch Fuhrhalterei AG
Elfa Koch-Angel
Rummelstrasse 1
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Parzelle Nr.1059, Wiese und Acker Brunnemoos, mit einer Fläche von 11'526 m2 in die Gewerbezone.

Begründung Antragsteller

Mit der Einzonung können die Existenz, die Arbeitsplätze sowie das Wachstum der Firmen Koch Fuhrhalterei AG und Koch Nutzfahrzeuge GmbH sichergestellt werden.

Erwägungen Planer/Kommission

Mit der Einzonung der Parzelle 1059 würde eine „Gewerbeinsel“ in der Landwirtschaftszone entstehen. Damit wäre die Vorschrift verletzt, dass möglichst zusammenhängende Flächen für die Landwirtschaft ausgeschieden werden sollen (Art. 16 RPG). Die Einzonung widerspräche dem Grundsatz der Trennung des Baugebietes vom Kulturland und wäre nicht genehmigungsfähig.

Es handelt sich um Fruchtfolgefläche.

Für das Gewerbe soll die Gewerbezone Anglikerstrasse gegen Norden ausgedehnt werden. Die Einwohnergemeinde ist Besitzerin eines grossen Teils der einzuzonenden Fläche. Dies gibt ihr die Möglichkeit, insbesondere auch den ansässigen Betrieben geeignetes Gewerbeland anzubieten.

Die Einzonung wird von der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: Zum abgelehnten Begehren ist ein Wiedererwägungsantrag mit alternativem Grundstück erfolgt. Die Matter Immo AG hat ein analoges Begehren gestellt.

Haltung Parteien: Grüne negativ

Die Kommission lehnt beide Begehren ab.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.17 und 1.18

Stellungnahme Gemeinderat

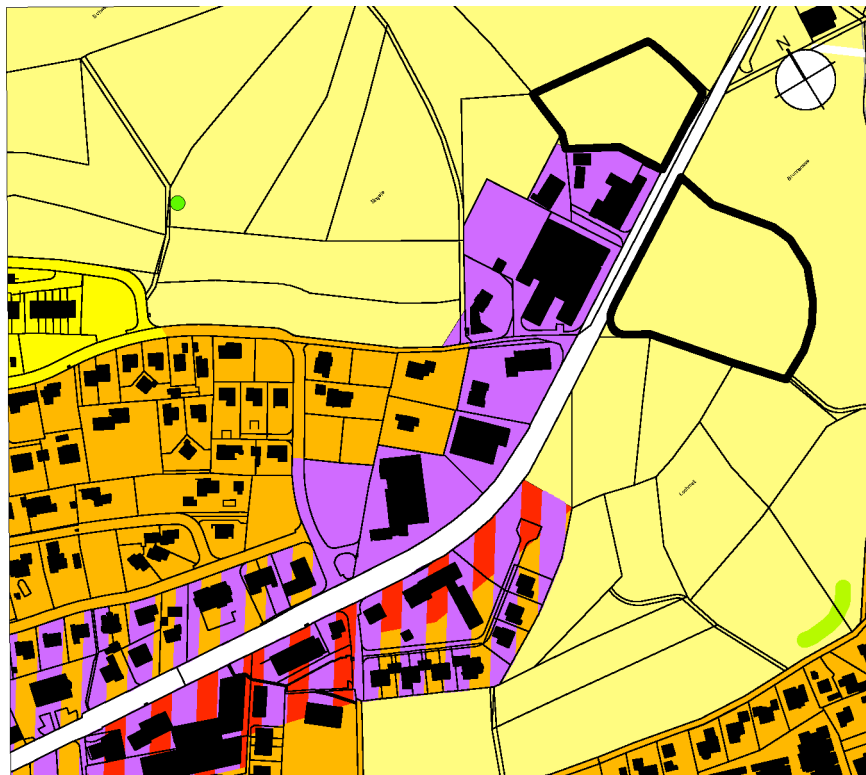
Den Gesuchen wird nicht entsprochen.

Nr. 29

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  WG2
-  I
-  GW
-  ÖBA
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Den Gesuchen wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 30

Antrag

Othmar Wohler-Küng
Niederwilerstrasse 52
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Teilparzelle 1292

Begründung Antragsteller

Ein Teil der Parzelle 1292 ist bereits eingezont. Damit eine gerade Grenzlinie entsteht, soll die Bauzone bis zur Niederwilerstrasse erweitert werden. Othmar Wohler beabsichtigt, das Bauland zu veräussern.

Erwägungen Planer/Kommission/Gemeinderat

Bei der Parzelle 1292 handelt es sich um die Hofparzelle des Landwirtes Othmar Wohler.

Die Erschliessung ab dem Hohbühlweg wäre Sache des privaten Eigentümers.

Die bestehende und auch die vom Eigentümer gewünschte Abgrenzung der Bauzone zum Kulturland werden als denkbar beurteilt.

Die Bewertung nach den Kriterien für Einzonungen im Kapitel 8.1 führt zur Gesamtbewertung „mittel“. Die Beschlussfassung zum Begehren liegt im Ermessen der Kommission.

Wenn die Einzonung befürwortet wird, ist Othmar Wohler zu verpflichten, das Bauland innert den nächsten 10 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung zu veräussern oder selber zu überbauen (Zustimmungserklärung).

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission hat gleich viele Stimmen für die Einzonung wie für die Ablehnung abgegeben.

Der Gemeinderat hatte das Begehren befürwortet, insbesondere auch deshalb, weil so eine klare Siedlungsabgrenzung entsteht.

Mitwirkungsverfahren

Private: ablehnende Eingaben

Haltung Parteien: Grüne negativ

Die Kommission empfiehlt aufgrund der geänderten Sachlage – Erstellung eines EFH ohne Berücksichtigung einer Zufahrt zur beantragten Einzonungsfläche – und einer Neubeurteilung, auf die Einzonung sei zu verzichten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.1 und 1.2

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

Nr. 30

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG3
-  LW I
-  Wald
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Einzonung

Nr. 31

Antrag

Schweizerische Bundesbahnen SBB
Frau Maja Roth
Froburgstrasse 10
Postfach 1726
4601 Olten

Gesuch um
Einzonung

Die SBB Parzellen Nrn. 3480, 3479, 3477 und 266 in WG3 Zone
einzonen. Fläche insgesamt 1.8 ha.

Begründung Antragsteller

Keine Begründung

Erwägungen Planer/Kommission

Das Begehren deckt sich mit dem Vorschlag Nr. 101 von Seite
Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Haltung Parteien: Grüne positiv

Der Perimeter wird nach Absprache mit den SBB bis zur
Lärmschutzwand beim Bahntrasse vergrössert.

Stellungnahme Gemeinderat

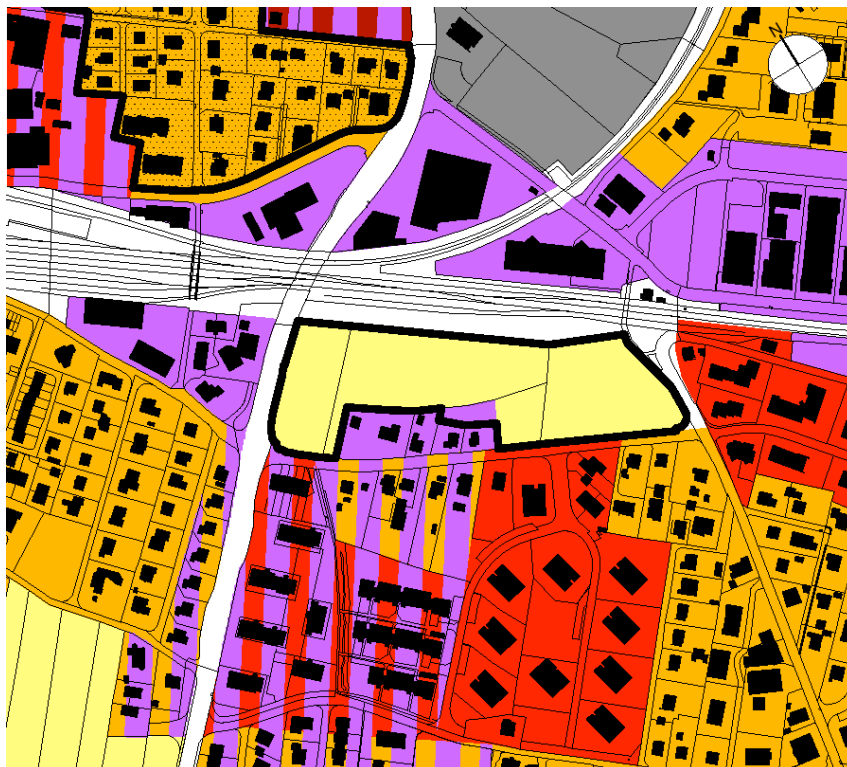
Dem Gesuch wird entsprochen. Die bestehenden Gebäude an der
Fanbühlstrasse werden gemäss dem Vorschlag 102 der Kommission
einbezogen.

Nr. 31

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  WG2
-  WG3
-  WG4
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG3
-  GP-Pflicht



Nr. 32

Antrag

Erbengemeinschaft Paul Stutz-Koch
c/o Margrit Stutz-Koch
Bollmoosweg 9
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Parzelle 3198 mit 1441 m² in die Wohnzone W1.

Begründung Antragsteller

Aus dem geplanten Bauzonenplan geht hervor, dass auf der Südwestseite des Sunnezytweges bis und mit Parzelle 3174 eingezont werden soll. Wie Sie aus beiliegendem Plan entnehmen können ist analog der Parzelle 3174 die Parzelle 3198 eingeklemmt zwischen dem Sunnezytweg und bereits bestehendem und überbautem Bauland W1.

Erwägungen Planer/Kommission

Die Kommission hat bei der Behandlung des Antrages Nr. 10 entschieden, dass die Parzelle 3198 und die weiteren im Westen angrenzenden Parzellen in der Landwirtschaftszone verbleiben sollen.

Die Parzelle 3198 ist nicht erschlossen. Der bestehende Flurweg dient der Erschliessung des Landwirtschaftsbetriebes Sunnezyt.

Das Grundstück 3198 wird mit einer Niederstamm-Obstbaumkultur bewirtschaftet.

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission hat das Einzonungsbegehren einstimmig abgelehnt.

Mitwirkungsverfahren

Private: ablehnende Eingaben
Haltung Parteien: Grüne, SP negativ; FDP positiv
Vgl. Mitwirkungsbericht 1.9

Stellungnahme Gemeinderat

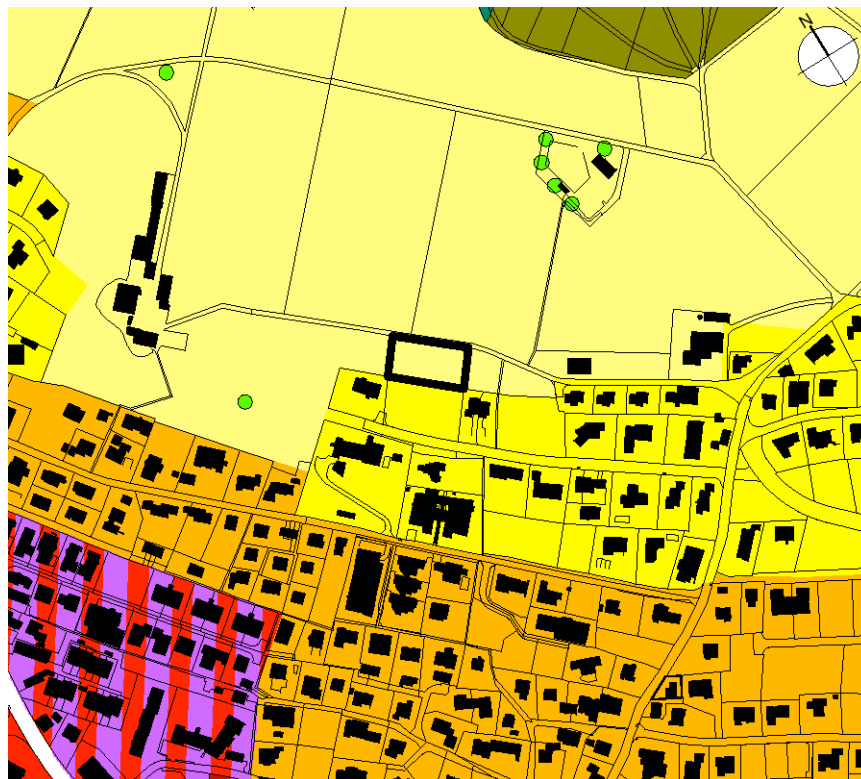
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

Nr. 32

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  W3
-  WG3
-  LW I
-  Wald
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 33

Antrag

Urs Müller, Architekt + Planer SIA
Bäregässli 9
5610 Wohlen

im Auftrag von:

Gino und Beatrice Fiorentin-Burkhardt
Hagebuechweg 3
5610 Wohlen

Gesuch um
Einzonung

Einzonung der Restfläche der Parzelle 3157 in die Wohnzone W2, ca.
780 m²

Begründung Antragsteller

voll erschlossen, attraktive Wohnlage, Aufhebung der unsinnigen
Zonengrenze willkürlich durch die Parzelle 3157

Erwägungen Planer/Kommission

Bei der Restfläche der Parzelle 3157 handelt es sich um die
Gartenfläche des Einfamilienhauses Fiorentin. Denkbar ist die
Überbauung mit einem weiteren Einfamilienhaus oder ein Anbau. Die
Erschliessung vom bestehenden Haus her wäre Sache der privaten
Eigentümer.

Die Fläche kann wegen dieses Besitzstandes nicht landwirtschaftlich
bewirtschaftet werden. Die neue Abgrenzung der Bauzone zum
Kulturland wird als denkbar beurteilt.

Die Bewertung nach den Kriterien für Einzonungen im Kapitel 7.1
führt zur Gesamtbewertung „hoch“, sofern das entstehende Bauland
auch überbaut wird. Die Pflicht zur Überbauung müsste mit der Ein-
forderung einer Zustimmungserklärung sichergestellt werden.

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission hat das Be-
gehren mehrheitlich abgelehnt, weil sich in der Nähe eine kommunale
Landschaftsschutzzone befindet, die mit einer Baumhecke abge-
grenzt ist und weil die heutige Bauzonengrenze des Einfamilien-
hausquartieres als zweckmässig erachtet wird.

Mitwirkungsverfahren

Private: Wiedererwägungsantrag zum abgelehnten Begehren

Haltung Parteien: Grüne negativ

Die Kommission empfiehlt weiterhin, die bestehende Bauzonengrenze
sei beizubehalten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.14

Stellungnahme Gemeinderat

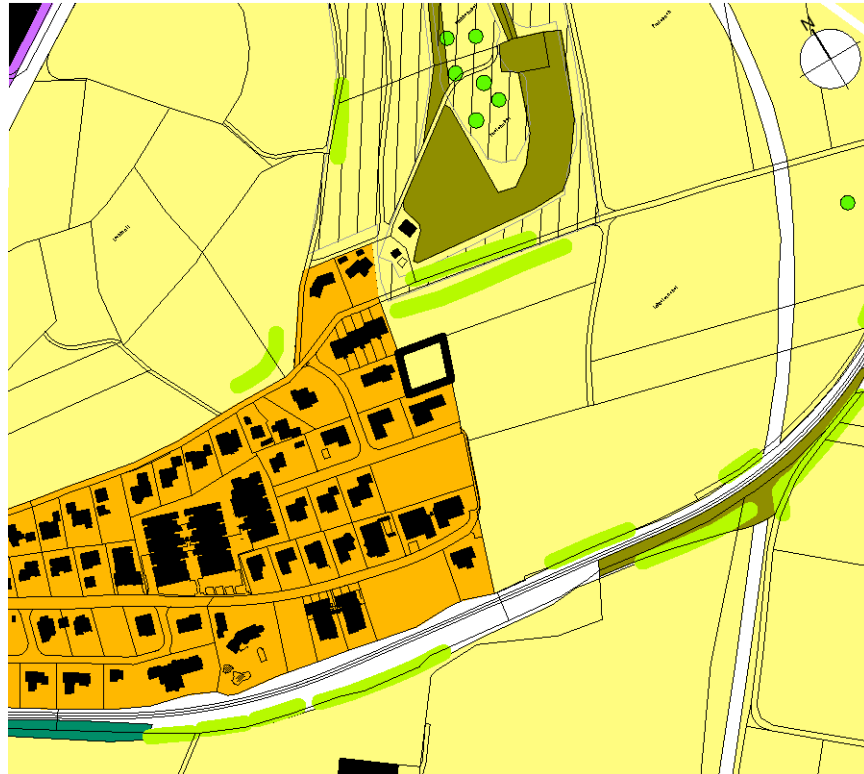
Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

Nr. 33

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  GW
-  Hecke
-  Naturschutzgebiet
-  Bäume
-  Wald
-  LW I
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 34

Antrag

Elisabeth Senti – Weber, Horgen
Hubert Hartmeier, Hertenstein
Karl Wildi, Wohlen

Gesuche um
Umzonung

Umzonung der Parzellen 751, 752, 755, 756, 757, 3863, 3865, von
der Gewerbe- in die Wohnzone

Begründung Antragsteller

Der gesamte Schild ist von Wohnzonen umgeben, durch Umzonung weniger Lärmimmissionen auf bestehende Wohnbauten.

Zufahrt zur heutigen Gewerbezone durch Wohnzone würde diese belasten. Eine neue Zufahrt ist undenkbar.

Schrebergärten bilden eine gute Trennung der bestehenden Industriezone zur neuen Wohnzone.

Attraktive Wohnprojekte in Zentrumsnähe und unmittelbar neben den Sportanlagen.

Den von Südwesten zu erwartenden Lärmimmissionen der Bahn kann mittels moderner Bauweise und kontrollierter Lüftung entgegnet werden.

Erwägungen Planer/Kommission

Die Zuteilung des Gebietes zur Gewerbezone erfolgte, um einen Puffer zwischen Bahnlinie und Wohnzone zu erhalten. In der Gewerbezone ist nur mässig störendes Gewerbe zulässig (ESIII). Von der zulässigen Nutzung her ist die Nachbarschaft zur Wohnzone verträglich.

Es gilt die Erschliessungsplanpflicht, weil klar ist, dass die heutige Zufahrt von der Zentralstrasse über die Wilstrasse für Gewerbezwecke ungenügend ist. Zu prüfen ist, ob die Zufahrt von der Nutzenbachstrasse über die Wilstrasse und die Industriezone erfolgen kann. Dabei sind die in der Industriezone liegenden Schrebergärten einzubeziehen (Vorschlag siehe Nr. 109).

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission lehnt die Umzonung in eine Wohnzone grossmehrheitlich ab, weil das Areal durch die SBB-Linie von Süden her sehr stark belastet ist und bezweifelt wird, dass eine gute Siedlungsqualität zum Wohnen geschaffen werden kann.

Mitwirkungsverfahren

Private: Wiedererwägungsantrag zum abgelehnten Begehren

Haltung Parteien: Grüne, FDP negativ; CVP positiv

Die Kommission empfiehlt, auf das Begehren sei nicht einzutreten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 2.1

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.

Nr. 34

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

	W2
	W3
	WG4
	GW
	I
	ÖBA
	Perimeter Begehren



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 35

Antrag während der Mitwirkungsaufgabe

vgl. Mitwirkungs-
bericht 2.7

Friedrich Isler, Bifangstrasse 17, 5610 Wohlen

vertreten durch

Matthias Fricker, Fricker Rechtsanwälte, Sorenbühlweg 13,
5610 Wohlen

Gesuch um
Umzonung

Gegen Umzonung der Zone W2 in WG 2 auf Teilen der Parzellen Nr.
3958 und 4613.

Dafür Umzonung der sich bisher in der Zone WG2 befindenden
Parzellen im Bereich Bahndamm Bremgarten-Dietikon-Bahn /
Waltenschwilerstrasse in die Wohnzone W2

Begründung

Früher befanden sich beim Bahndamm die Sägerei Stutz sowie die
Faltex AG. Die beiden Betriebe wurden eingestellt und die Gebäude
zu Wohnraum umfunktioniert. Die Sägerei wurde abgerissen und
durch die Überbauung „Sagihalde“ ersetzt. Da es sich beim gesamten
Gebiet um reines Wohngebiet handelt, ist es sinnvoller, statt die
bestehende Zone WG2 noch zu vergrössern, das gesamte Gebiet
neu der Zone W2 zuzuteilen.

Empfehlung Planer/Kommission

Die neue Zonengrenze berücksichtigt die bestehenden Parzellen-
grenzen. Es handelt sich lediglich um eine geringfügige Anpassung
an den Bestand.

Im vorliegenden Gebiet ist die gemischte Wohn- und Gewerbe-
nutzung weiterhin grundsätzlich denkbar. Die Flexibilität soll beibe-
halten werden.

Stellungnahme Gemeinderat

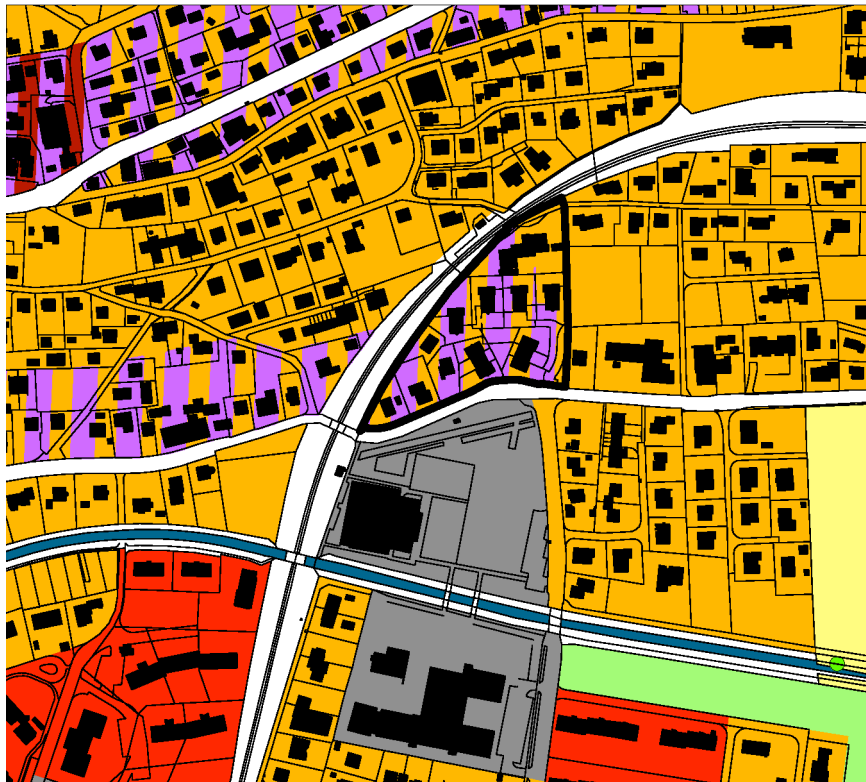
Auf das Umzonungsbegehren wird nicht eingetreten. Die geringfügige
Umzonung soll so erfolgen, wie von der Raum-, Bau- und Verkehrs-
planungskommission empfohlen.

Nr. 35

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  WG2
-  WG4
-  ÖBA
-  Grünzone
-  LW I
-  Bäume
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG2



Nr. 36

Antrag während der Mitwirkungsaufgabe

vgl. Mitwirkungs-
bericht 2.8

Raiffeisenbank Wohlen, Stegmattweg 1, 5610 Wohlen

vertreten durch

Erich Füglistaler, Vorsitzender Bankleitung und Kathrin Koch, Leiterin
Kreditberatung

Gesuch um
Umzonung

Die beiden Parzellen 63 und 3589 an der Friedhofstrasse seien von
der Zone W3 in die Zone WG 4 umzuzonen.

Begründung

Die Bank hat die beiden Parzellen erworben. Bis Ende 2010 wurden
Teile der Parzelle 2660 gekauft und mit der Parzelle 63 vereinigt. Die
Überbauung des durch Zukauf arrondierten Areales ist ungünstig,
wenn die Zonengrenze WG4 durch die beiden Parzellen verläuft.

Empfehlung Planer/Kommission

Die Umzonung von zwei Parzellen in der zweiten Bautiefe der Fried-
hofstrasse von der Zone W3 in die Zone WG4 wäre für die
bestehende Wohnüberbauung ungünstig. Das Areal ist genügend
gross, um eine in der Höhe differenzierte Überbauung zu erstellen.

Stellungnahme Gemeinderat

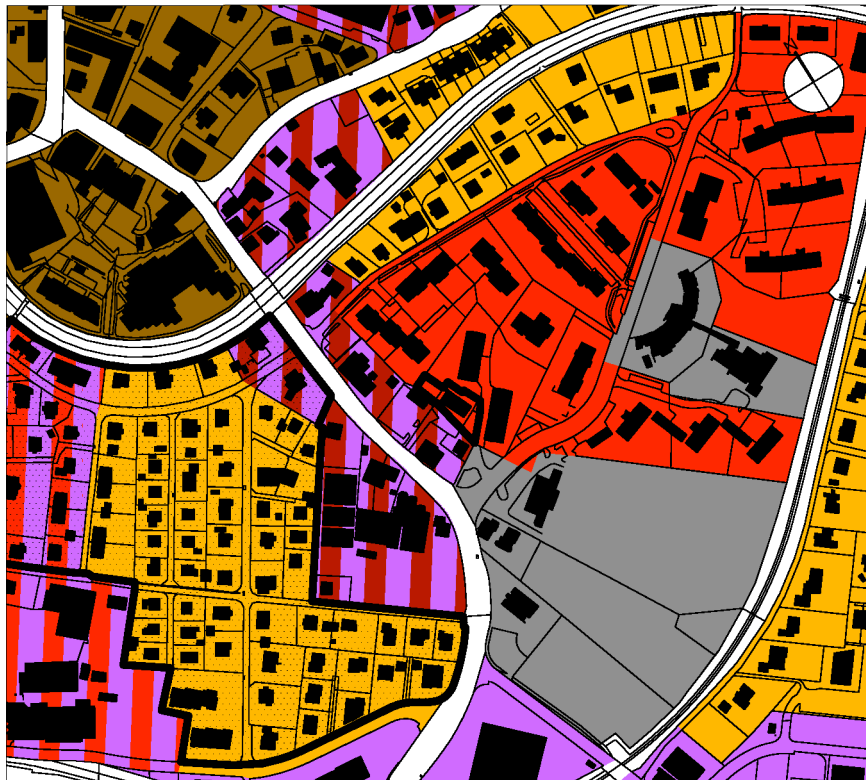
Auf das Umzonungsbegehren wird nicht eingetreten.

Nr. 36

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  K
-  WG3
-  WG4
-  ÖBA
-  G
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonenplan

Dem Gesuch wird nicht entsprochen.
Keine Zonenänderung

Nr. 37

Antrag während der Mitwirkungsaufgabe

vgl. Mitwirkungs-
bericht 2.12

Werner und Greti Dubler-Weber
Untere Farnbühlstrasse 5
4610 Wohlen

Begehren
um Umzonung

Das Gebiet im Perimeter SBB-Bahnlinie – Freiämterstrasse – Untere Farnbühlstrasse – ist von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone umzuzonen.

Begründung

Im Gebiet befinden sich zwei Gewerbe und 9 Wohnungen. Die Umzonung soll erfolgen, damit die zonenfremden Wohnungen zeitgemäss unterhalten werden können.

Empfehlung Planer/Kommission

Dem Begehren soll durch Umzonung in die Zone WG 3 entsprochen werden. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bleibt unverändert. Die Hauptlärmquelle SBB liegt im Norden. Das Areal liegt in einem Quartier, welches hauptsächlich dem Wohnen dient. Die heutige Gewerbezone birgt die Gefahr, dass die zonenfremden Wohnungen nur noch minimal unterhalten werden und das Ortsbild entsprechend negativ prägen.

Stellungnahme Gemeinderat

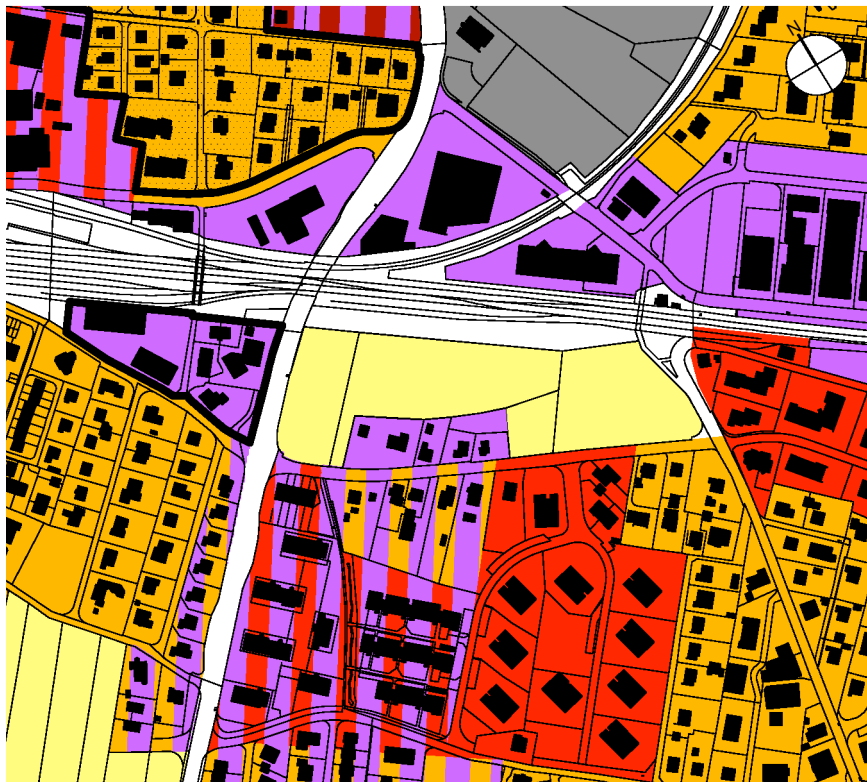
Dem Umzonungsbegehren wird entsprochen.

Nr. 37

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  WG2
-  WG3
-  WG4
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Perimeter Begehren



Änderung Bauzonenplan

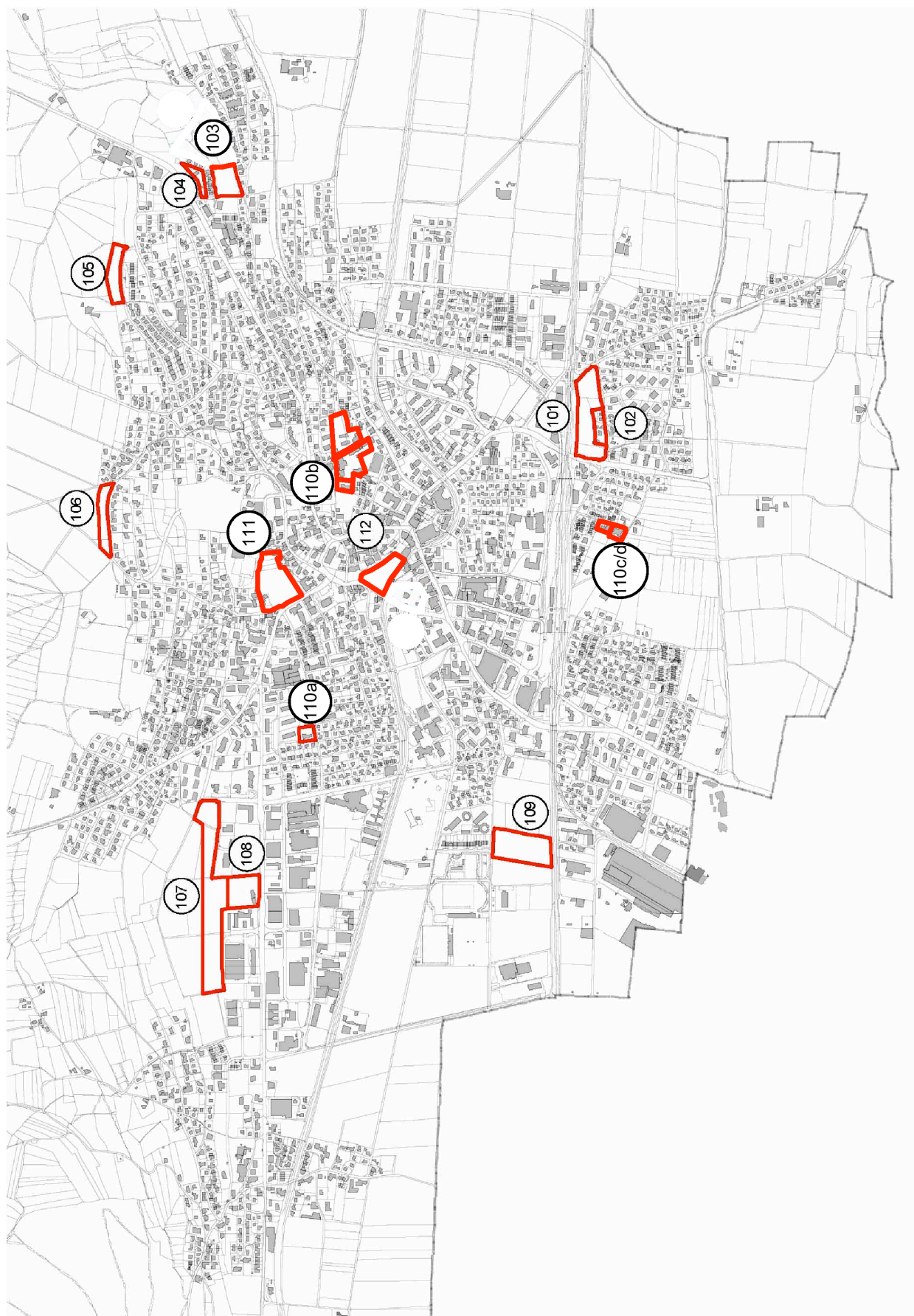
Genehmigungsinhalt:

-  WG3



B Vorschläge von Seite Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission

- 101 Einzonung Gebiet Untere Farnbühlstrasse / SBB-Linie in Zone WG3 mit Gestaltungsplanpflicht
- 102 Umzonung Liegenschaften Untere Farnbühlstrasse 17 bis 21 von Gewerbezone in WG3 mit Gestaltungsplanpflicht
- 103 Einzonung Gebiet Lochmatte, Obere Haldenstrasse in Zone W2
- 104 Umzonung Gebietstreifen Titlisweg / Sackstrasse von WG2 in WG3
- 105 Einzonung Gebiet nördlich Rummelring in Zone W1
- 106 Einzonung Gebiet nördlich Höhenweg in Zone W1
- 107 Einzonung Gebiet nördlich Gewerbezone Anglikerstrasse in Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht
- 108 Umzonung Gebiet Schiessanlage, Standplatz Zirkus nördlich Anglikerstrasse von Zone OeB in Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht
- 109 Umzonung Familiengartenareal südlich Wilstrasse von Industrie-/Gewerbezone in Grünzone mit Schrebergarten-nutzung
- 110 Umzonung Kindergarten-Parzellen
 - a Aeschstrasse von Zone ÖBA in Zone W2
 - b Schulweg von Zone ÖBA in Zone WG4
 - c/d Reithalleweg von Zone ÖBA in Spezialzone Bahnhof Süd
- 111 Umzonung Zone Steingasse, Gebiet B in Zone WG4 mit Gestaltungsplanpflicht
- 112 Festlegung der Gestaltungsplanpflicht im Jacob Isler Areal und den Steinmann Arealen an der Pilatusstrasse



Nr. 101 + 102

Vorschlag

Einzonung und
Umzonung

Einzonung Gebiet Untere Farnbühlstrasse / SBB-Linie in Zone WG 3
1.8 ha Fruchtfolgefläche mit guter Eignung

Umzonung Liegenschaften Untere Farnbühlstrasse 17 bis 21 von der
Gewerbezone in die Zone WG3
0.4 ha

Festlegung der Gestaltungsplanpflicht

Begründung

Das von Strassen und der SBB-Linie begrenzte Areal bildet eine Landwirtschaftsinsel im Baugebiet in der Nähe des Bahnhofes. Das Gebiet ist teilerschlossen. Die noch fehlende interne Erschliessung ist Sache der privaten Eigentümer. Das Kulturland wird als Grasland genutzt.

Das Gebiet eignet sich bezüglich der Lage zum Wohnen und zum Arbeiten. Die Lärmimmissionen der Bahnlinie kommen vom Norden. Die Anordnung der lärmempfindlichen Räume kann daher lärmabgewandt erfolgen. Vorgeschlagen wird die Zuordnung zur Zone WG3.

Die bestehenden Einfamilienhäuser Farnbühlstrasse 17 bis 21 sind heute zonenwidrig. Mit der Umzonung werden sie zonenkonform.

Im Gestaltungsplan können insbesondere die interne Erschliessung, der Lärmschutz SBB und der Einbezug der bestehenden Gebäude grundeigentumsverbindlich geregelt werden (vgl. § 11 Abs. 3bis neu)

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne, CVP positiv

Die SBB haben mit der Bauverwaltung das Gespräch gesucht und kommunale Grundlagen erhoben. Der Perimeter wird bis zur Lärmschutzwand SBB vergrössert. Die SBB werden sich an der Gebietsentwicklung beteiligen und den Gestaltungsplan erstellen lassen.

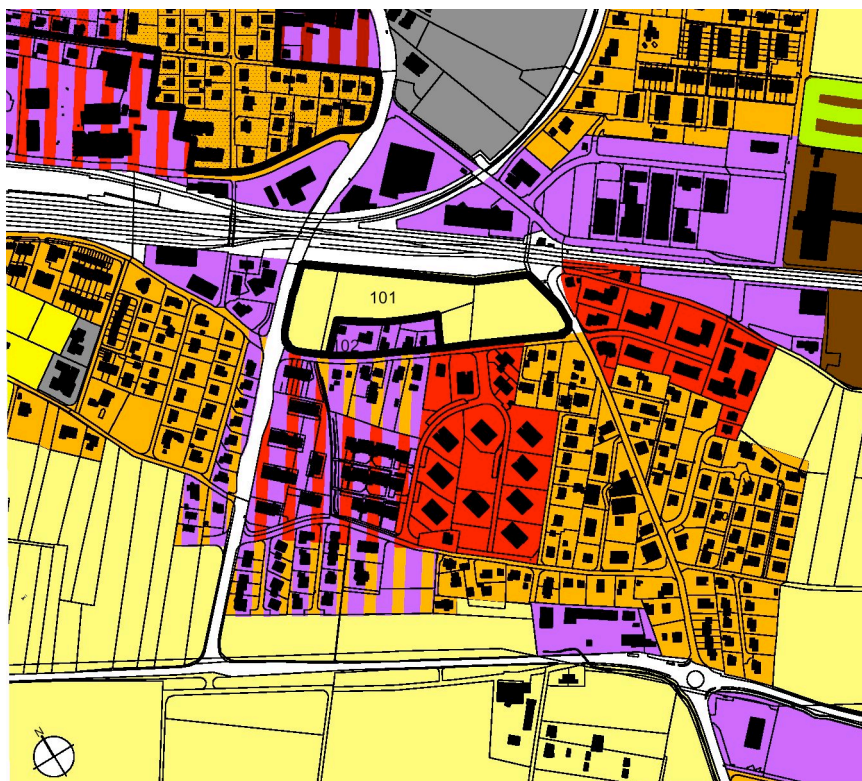
Stellungnahme Gemeinderat

Das Gebiet soll wie vorgeschlagen ein- und umgezont werden.

Nr. 101 + 102

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:



Nr. 103

Vorschlag

Einzonung

Einzonung Gebiet Lochmatte, Obere Haldenstrasse in die Zone W2
0.7 ha Fruchtfolgefläche, teilweise gute Eignung (FFF1) und teilweise bedingte Eignung (FFF2)

Festlegung der Gestaltungsplanpflicht

Begründung

Das Gebiet Lochmatte hat eine lange Vorgeschichte. 1968 wurde in Erwartung einer baldigen Überbauung der Lochmatte für den Bau der Kanalisation ein Kredit gesprochen. 1970 war die Kanalisation erstellt. 1976 stimmte der Einwohnerrat einer 5.4 ha grossen Einzonung zu. Insbesondere auf Druck von Bewohnern des Quartiers Halde hin kam ein Referendum zustande. Die Wohler Stimmbürger haben den Zonenplan am 13. Juni 1976 abgelehnt. 1978 wurde der abgeänderte Zonenplan ohne Lochmatte gutgeheissen. Ein neues Begehren des Grundeigentümers wurde vom Gemeinderat abgewiesen. Darauf reichte der Grundeigentümer, der schon grosse Investitionen für ein Projekt mit 190 Wohnungen getätigt hatte, Klage bei der kantonalen Schätzungskommission ein. Das Verfahren wurde erst 1990 beendet. Die Gemeinde musste eine Entschädigung von Fr. 160'000.- entrichten.

Die Gemeinde hat schon viel Geld in die Lochmatte investiert. Das Gebiet ist teilerschlossen. Die Kommission erachtet die Einzonung des dreiseitig von Bauzonen umschlossenen Gebietes als zweckmässig. Die Zuteilung zur Zone W2 entspricht derjenigen in der Nachbarschaft.

Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Überbauung wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Im Gestaltungsplan ist die Option einer zukünftigen Zonenerweiterung sicherzustellen.

Mitwirkungsverfahren

Private: Die Gebrüder Notter haben als Eigentümer das Begehren um Ausdehnung der Einzonung gestellt.

Haltung Parteien: Grüne, SP negativ; FDP positiv mit Bedingungen

Die Kommission lehnt eine Ausdehnung der vorgesehenen Einzonung aus diversen Gründen ab.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.19

Stellungnahme Gemeinderat

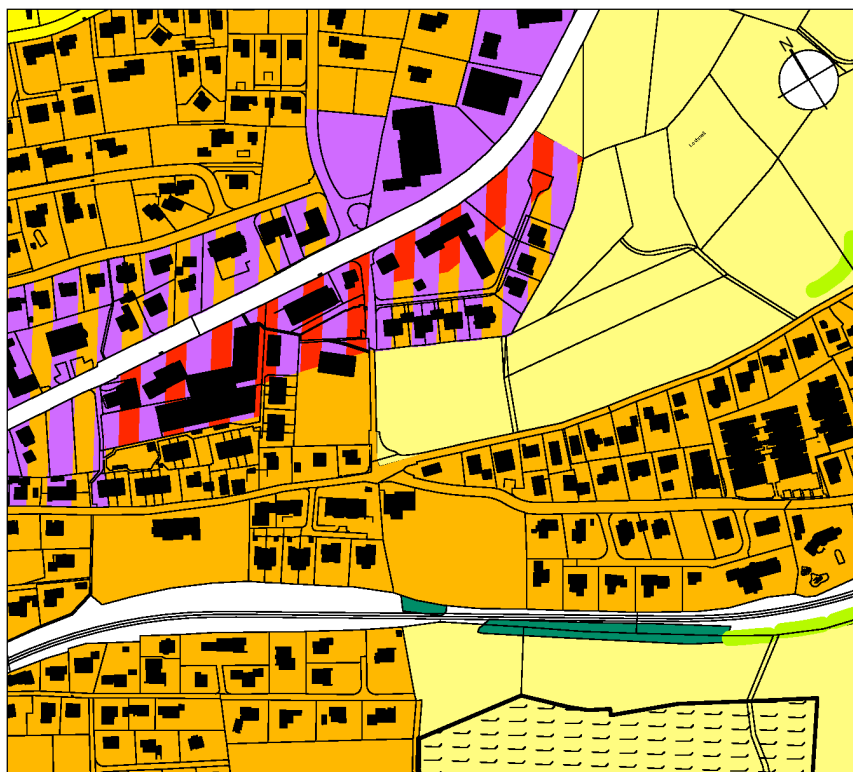
Die Einzonung soll so erfolgen, wie von der Kommission vorgeschlagen.

Nr. 103

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  LW I
-  Wald
-  Bäume
-  Hecken, Gehölze
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Vorschlag

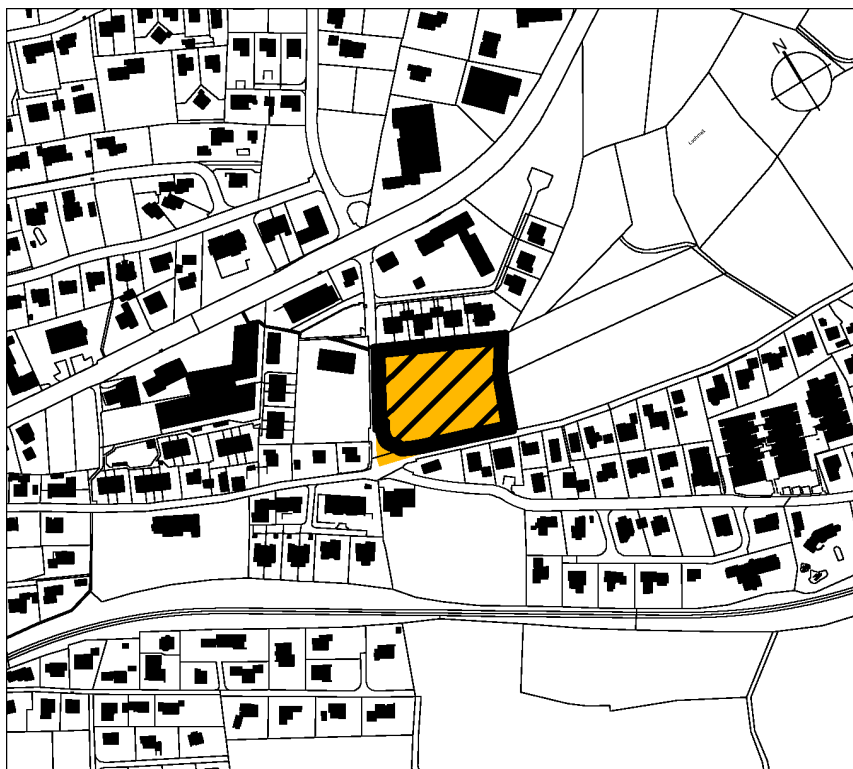


Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  W2
-  Gestaltungsplanpflicht

*Diese Einzonung
 wurde vom
 Grossen Rat nicht
 genehmigt.*



Nr. 104

Vorschlag

Umzonung

Umzonung Gebietsstreifen Titlisweg /Sackstrasse von WG2 in WG3

Begründung

Die Zonengrenze und die vorhandene Situation nach der Erstellung der Sackstrasse Titlisweg sind nicht aufeinander abgestimmt. Im Änderungsvorschlag wird diese Abstimmung nun vorgenommen.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne positiv

Stellungnahme Gemeinderat

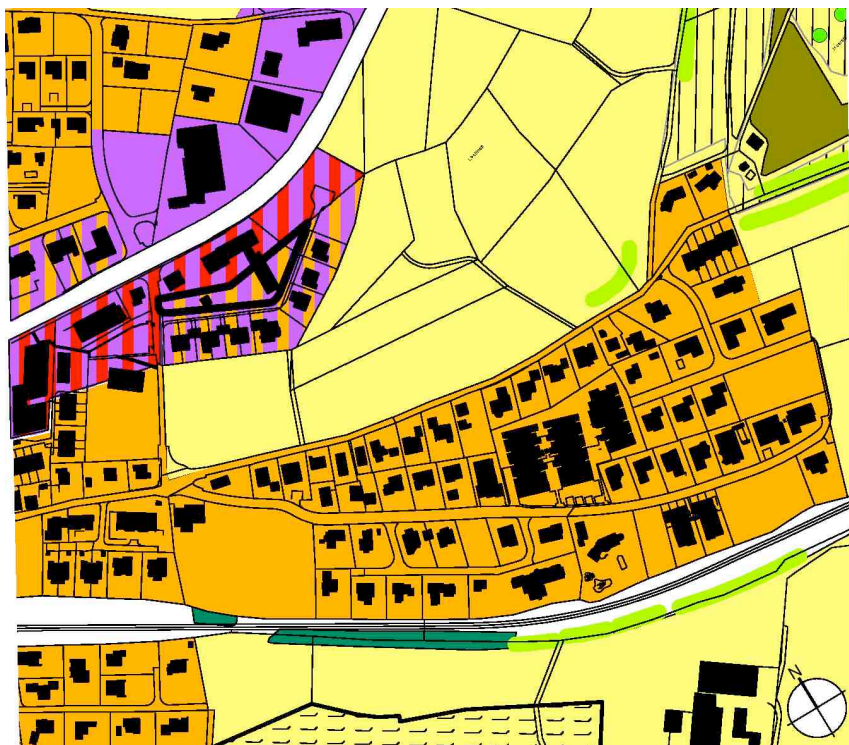
Dem Vorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wird entsprochen.

Nr. 104

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  LW I
-  Wald
-  Bäume
-  Hecken, Gehölze
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG3



Nr. 105

Vgl. auch 19 + 20

Einzonung

Vorschlag

Einzonung Gebiet nördlich Rummelring in Wohnzone W1
0.5 ha Fruchtfolgefläche mit guter Eignung

Begründung

Das Gebiet ist über den Rummelring erschlossen und baureif.
ÖV-Güteklasse D, nahe Bushaltestelle

Da es sich um eine Fruchtfolgefläche mit guter Eignung handelt, wird nur eine Bautiefe eingezont.

Der Bauverwalter hat ein Gespräch mit dem Eigentümer des Schweikhofes, Max Rohr, geführt. Der Hof ist verpachtet, der langfristige Betrieb gesichert. Er ist nicht begeistert, dass weiteres Land eingezont werden soll. Bei der Festlegung der Bauzonengrenze sei die Strasse bewusst als Trennlinie zwischen Landwirtschaftsland und Bauland gewählt worden.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist mittel (negativ: Nähe zum Landwirtschaftsbetrieb).

Die Sachlage ist analog wie bei den Begehren 19 und 20.

Mitwirkungsverfahren

Private: diverse ablehnende Eingaben, die gewichtigste von Max Rohr, dem Grundeigentümer.

Haltung Parteien: Grüne, SP, SVP, CVP negativ

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.4, 1.6, 1.7, 1.8, 1.10

Stellungnahme Gemeinderat

Auf die vorgeschlagene Einzonung wird verzichtet.

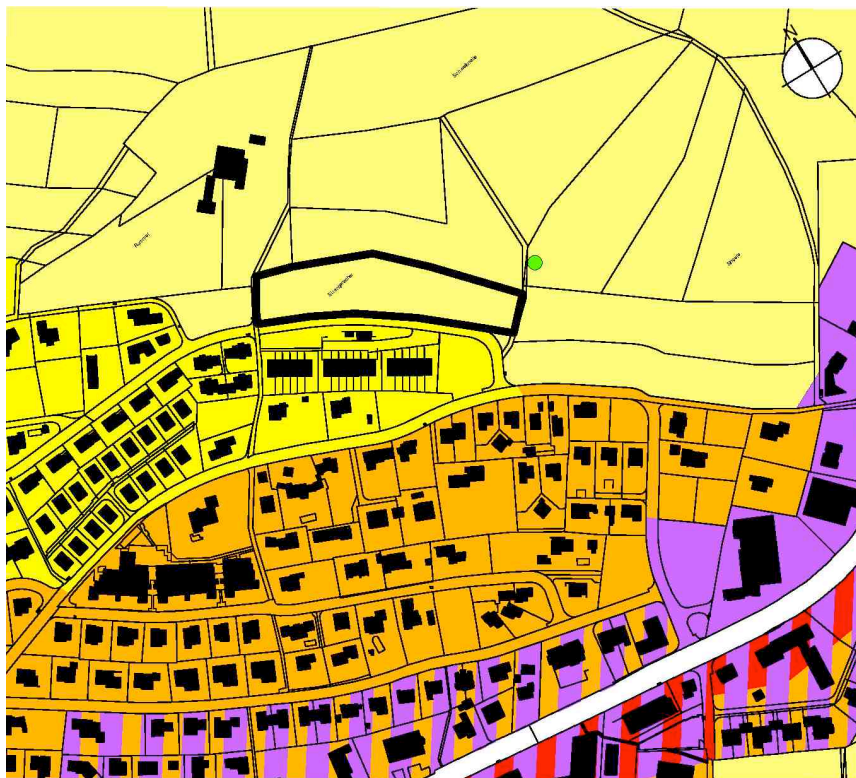
Nr. 105

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  GW
-  LW I
-  Bäume
-  Perimeter Vorschlag

0 50



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 106

Vorschlag

Einzonung

Einzonung Gebiet nördlich Höhenweg in Wohnzone W1
0.8 ha Fruchtfolgefläche mit guter Eignung

Begründung

Das Gebiet ist über den Höhenweg erschlossen und baureif.
ÖV-Güteklasse D, direkt bei Bushaltestelle

Da es sich um eine Fruchtfolgefläche mit guter Eignung handelt, wird
nur eine Bautiefe eingezont.

Die Bewertung anhand der Einzonungskriterien ist hoch.

Mitwirkungsverfahren

Private: diverse ablehnende Eingaben
Haltung Parteien: Grüne, SP negativ; FDP positiv

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission empfiehlt aufgrund einer Neubeurteilung der Einzonungsbegehren am nord-östlichen Bauzonenrand, auf die Einzonung sei zu verzichten.

Vgl. Mitwirkungsbericht 1.4, 1.6, 1.7, 1.8, 1.10

Stellungnahme Gemeinderat

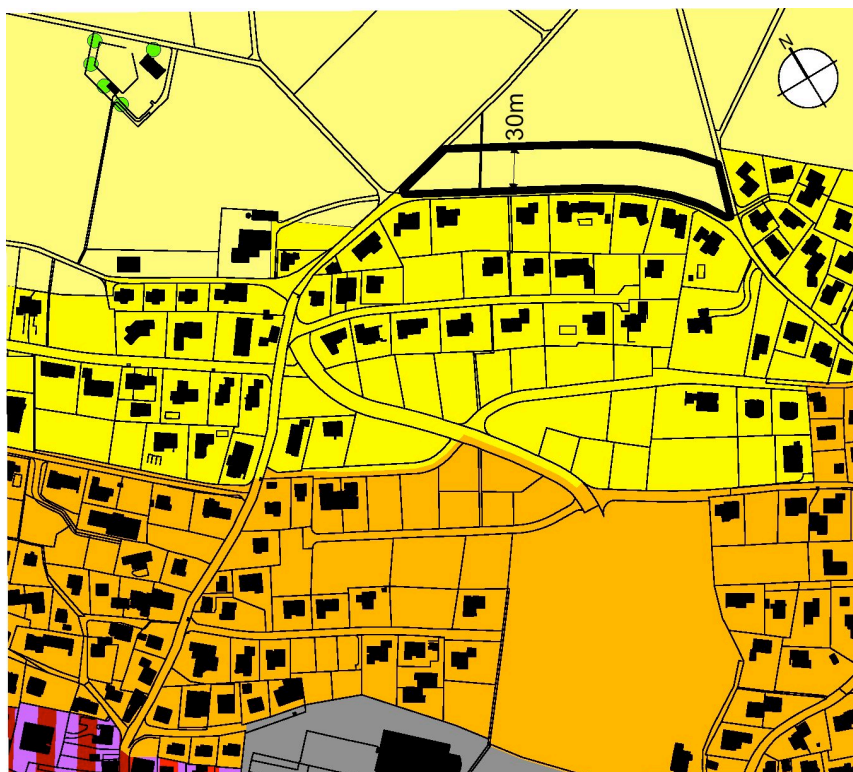
Auf die vorgeschlagene Einzonung wird verzichtet.

Nr. 106

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W1
-  W2
-  WG3
-  ÖBA
-  LW I
-  Bäume
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Dem Vorschlag wird nicht entsprochen.
Keine Zonenplanänderung

Nr. 107 + 108

Vorschlag

Ein- und
Umzonung

Einzonung Gebiet nördlich Gewerbezone Anglikerstrasse in
Gewerbezone
3.2 ha Fruchtfolgefläche von guter Eignung

Umzonung Zone ÖBA (Schiessanlage, Standplatz Zirkus) in
Gewerbezone, 1.1 ha

Gestaltungsplanpflicht

Begründung

Vgl. auch Konzeptplan räumliche Entwicklung

Die Feinerschliessung fehlt. Sie ist einfach realisierbar.
ÖV- Güteklasse D

Die verkehrliche Einbindung in das übergeordnete Strassennetz kann
ohne Durchfahrt durch Wohngebiet erfolgen.

Die Gewerbezone im Gebiet Anglikerstrasse Süd und Nord füllt sich
immer mehr. Um dem Gewerbesektor auch in den nächsten 15
Jahren eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben, wird eine Erweiterung
in Richtung Nordosten vorgesehen. Die Einwohnergemeinde ist
Besitzerin eines grossen Teils der einzuzonenden Fläche. Dies
ermöglicht ihr, mittels Landverkauf Gewerbepolitik zu machen.

Zusätzlich wird die heutige Zone ÖB mit Schützenhaus, Pistolen-
Schiessanlage und gekiestem Festplatz in die Gewerbezone umge-
zont. Das Schützenhaus und die Pistolenanlage sind auch in einer
Gewerbezone konform. Der Festplatz soll der für diesen Zweck
attraktiveren Zone ÖBA in der Bünzebene angegliedert werden.

Die Ein- und Umzonungsfläche werden der Gestaltungsplanpflicht
unterstellt. Im Gestaltungsplan sind die Erschliessung, der ökolo-
gische Ausgleich (Bachöffnung, Grünstreifen), die maximale
Gebäudehöhe und die mögliche Erweiterung der Gewerbezone aufzu-
zeigen.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben
Haltung Parteien: Grüne, SP, FDP positiv; SVP negativ; teilweise mit
Bedingungen

Stellungnahme Gemeinderat

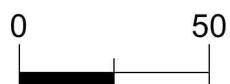
Dem Vorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission
wird entsprochen.

Nr. 107 + 108

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  GW
-  ÖBA
-  LW I
-  Hecken, Gehölze
-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzzone
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  GW
-  Gestaltungsplanpflicht

Diese Einzonung wurde vom Grossen Rat nicht genehmigt; es verbleibt die Umzonung ÖB in Gewerbezone ohne Gestaltungsplanpflicht



Nr. 109

Vorschlag

Umzonung

Umzonung Industrie-/Gewerbegebiet südlich Wilstrasse von Industrie-/Gewerbezone in Grünzone, Schrebergartennutzung
1.9 ha

Begründung

Das heutige Schrebergartengebiet liegt in der Industriezone. Bei einem industriellen Bedarf müsste es ersatzlos aufgehoben werden.

Schrebergärten sind mehr als Pflanzplätze. Sie erfüllen eine wichtige soziale Funktion und dienen neben der Nahrungsmittelproduktion auch als Hobby, zur Erholung, zur Beobachtung der Prozesse der Natur.

Mit der Umzonung erfüllt das Regionalzentrum ein wichtiges öffentliches Interesse. Die neue Lage beim Bauernhof Wilstrasse 25 wurde gewählt, um eine optimalere Trennung von Industrie/Gewerbe und Wohnen zu erreichen. Die Erschliessung der Industrie- und Gewerbezone kann von der Nutzenbachstrasse her erfolgen, diejenige für die Schrebergärten von der Zentralstrasse.

Mitwirkungsverfahren

Private: ablehnende Eingaben

Haltung Parteien: Grüne positiv, CVP negativ

Die Kommission empfiehlt nach einer Neubeurteilung, auf die Festlegung einer Grünzone mit zulässiger Schrebergartennutzung und die Verlegung der bestehenden Familiengärten sei zu verzichten.

Der neue Vorschlag ist, das Schrebergartenareal der Gewerbezone zuzuteilen. Das heutige Konfliktpotential – Industriezone grenzt an Wohnzone – kann damit gemildert werden. Die sich auf Ortsbürgerland befindenden Schrebergärten sind in der Gewerbezone zonenkonform.

Vgl. Mitwirkungsbericht 2.2 bis 2.5

Stellungnahme Gemeinderat

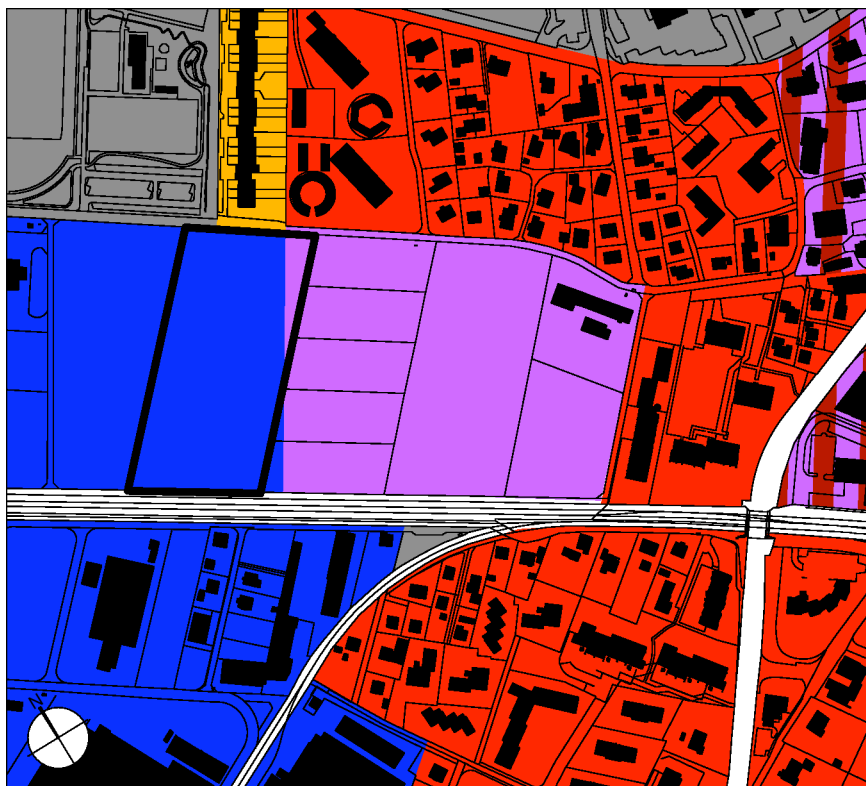
Dem neuen Vorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wird entsprochen.

Nr. 109

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  I
-  GW
-  ÖBA
-  Perimeter heutige Schrebergärten

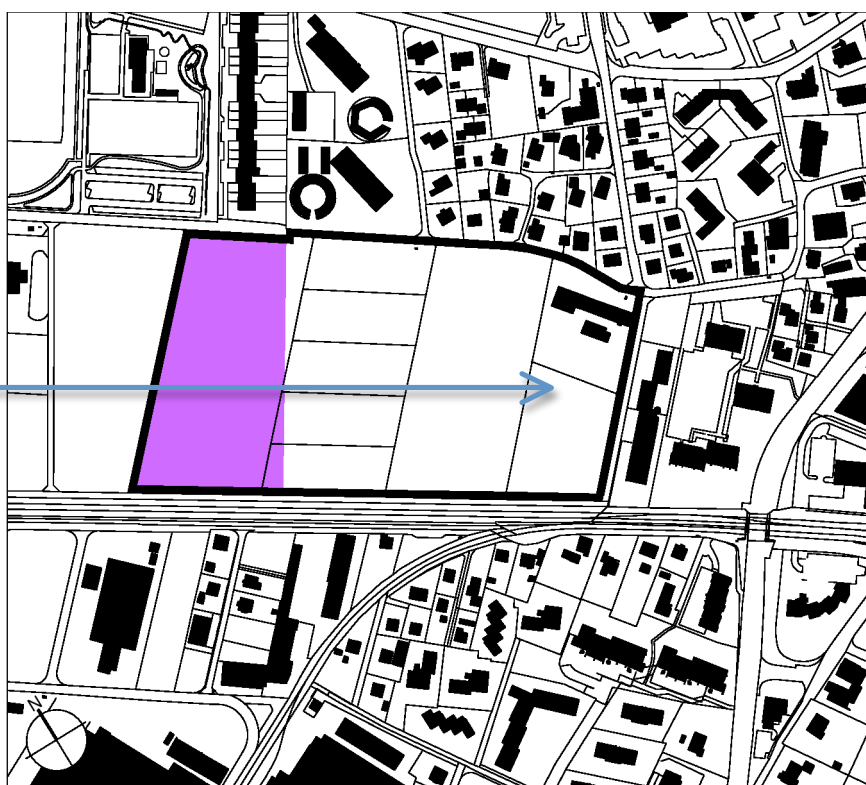


Änderung Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt:

-  Gewerbezone
-  Sondernutzungsplanpflicht

Auf die Ausscheidung einer Grünzone mit zulässiger Schrebergarten-nutzung an neuem Standort wird verzichtet.



Nr. 110a-d

Vorschlag

Umzonungen

Umzonung Parzelle 4439, Kindergarten Aeschstrasse
von Zone ÖBA in Wohnzone W2 (0.2 ha)

Umzonung Parzelle 3015, Kindergarten Schulweg
von der Zone ÖBA in die Zone WG4 (0.1 ha)

Umzonung Parzellen 1431 und 526, Reithalleweg
von der Zone ÖBA in die Spezialzone Bahnhof Süd (0.3 ha)

Begründung

Umzonung der Parzelle mit dem Kindergarten Aeschstrasse für den Fall, dass der Kindergarten infolge der Reorganisation der Schule Aargau nicht mehr benötigt werden sollte. Der Kindergarten ist auch in der Zone W2 konform.

Die vorgesehene Zuteilung der Einzelparzellen mit Kindergärten zu den jeweiligen Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen gibt die Möglichkeit, die Kindergärten allenfalls mit Wohnnutzungen zu kombinieren oder bei Bedarf zu verlegen bzw. aufzuheben. Die Gemeinde kann auch nach der erfolgten Umnutzung die Kindergärten so belassen wie sie heute sind.

Die Parzelle 3015 mit dem Kindergarten Schulweg befindet sich im Perimeter des Gestaltungsplanes „Steinmann-Areal“. Auf der Parzelle 3015 wurde ein Baufeld für ein Wohnhaus ausgeschieden.

Der Reithalleweg bildet eine zweckmässige Abgrenzung für die geplante Spezialzone Bahnhof Süd. Die Umzonung ermöglicht, dass die Parzellen 1431 und 526 auch zum Wohnen genutzt werden können.

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne positiv, CVP negativ, weil die Kindergärten in der Schullandschaft bestehen bleiben.

Die Kommission bleibt weiterhin bei ihrer Empfehlung, die Umzonungen vorzunehmen.

Vgl. Mitwirkungsbericht Seite 17

Stellungnahme Gemeinderat

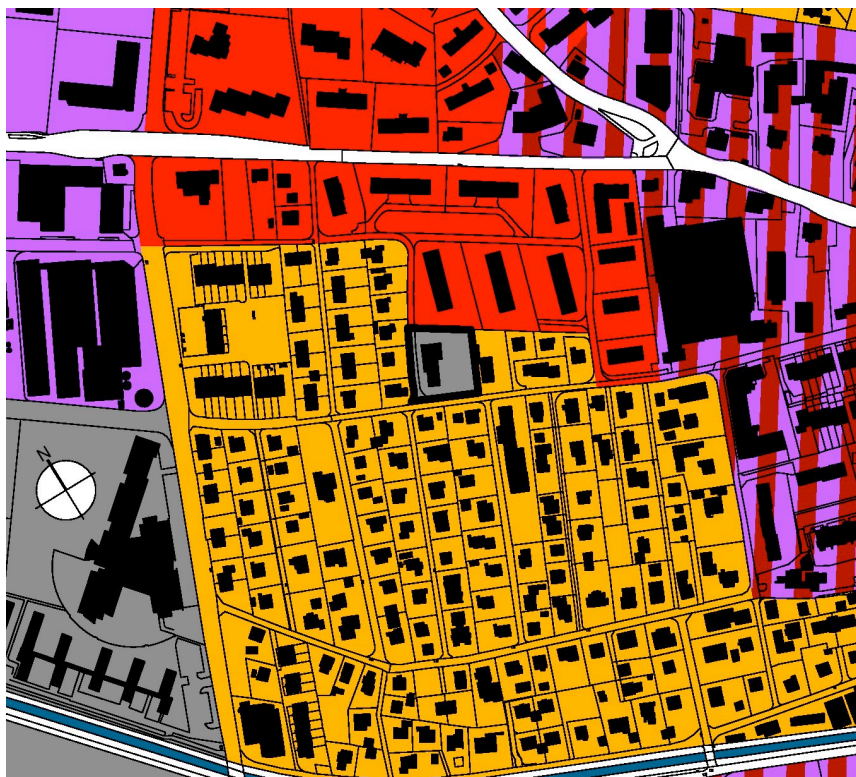
Dem Umzonungsvorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wird entsprochen.

Nr. 110a

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  W2
-  W3
-  WG4
-  GW
-  ÖBA
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  W2



Nr. 110b

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

-  K
-  W2
-  W3
-  WG3
-  WG4
-  ÖBA
-  G
-  Spezialzone "Stein-
gasse"
-  Perimeter Vorschlag

0 50




Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG4
-  Gestaltungsplanpflicht

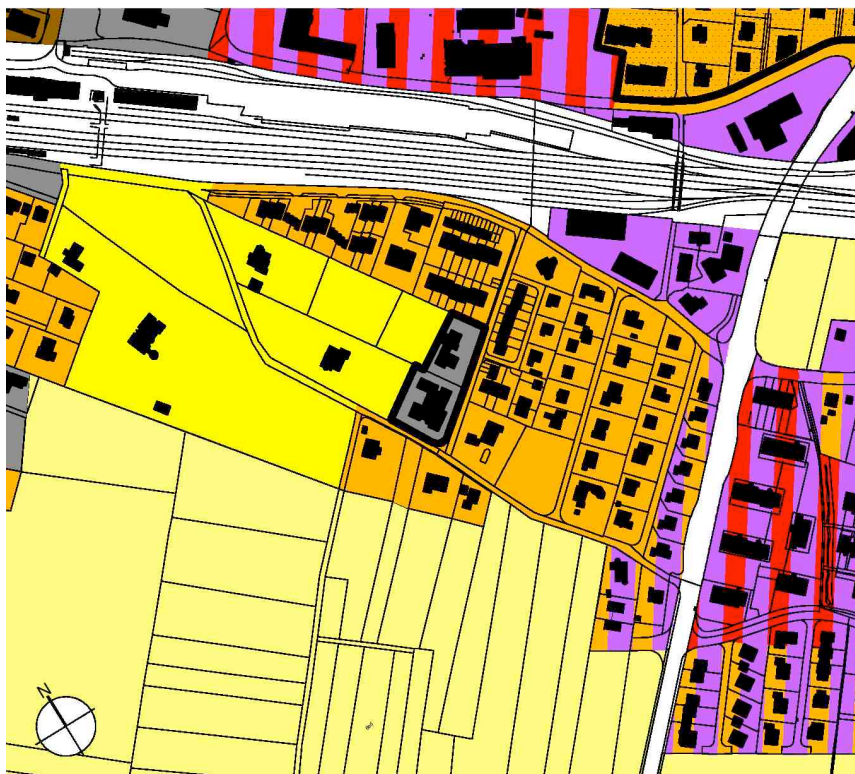


Nr. 110c

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan

Orientierungsinhalt:

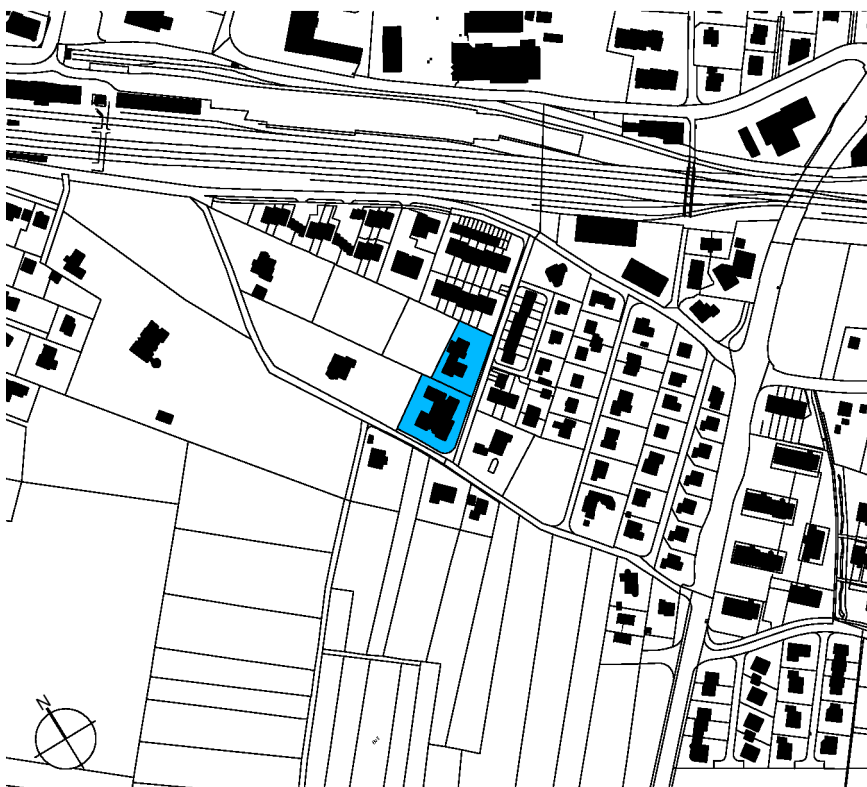
-  K
-  W1
-  W2
-  WG2
-  WG3
-  ÖBA
-  GW
-  LW I
-  Perimeter Vorschlag



Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt:

-  Spezialzone Bahnhof Süd, Teil B



Nr. 111

Vorschlag

Umzonung

Umzonung Zone Steingasse, Gebiet B in die Zone WG 4 mit
Gestaltungsplanpflicht
Gebietsgrösse 1.5 ha, davon sind 0.3 ha überbaut
Der grösste Teil ist im Besitz der Einwohnergemeinde (1.25 ha).

Begründung

Die Zone Steingasse ist unterteilt in die Teilgebiete A und B. Gemäss dem Masterplan Ortskern ist es sachgerechter, das Teilgebiet B – das noch unüberbaute Merkurareal – der Zone WG 4 zuzuteilen.

Mit dieser Zuteilung wird die zulässige Gebäudehöhe von 10m auf 13 m erhöht. was an der vorliegenden zentralen Lage als situationsgerecht beurteilt wurde.

Die Einwohnergemeinde hat das Areal 2003 als strategische Landreserve an zentraler Lage gekauft, mit der Absicht, eine sinnvolle Entwicklung des Areals herbeizuführen.

Für den Fall, dass das Areal verkauft werden soll, hat die Arbeitsgruppe Masterplan empfohlen, die Rahmenbedingungen im Kaufvertrag festzulegen und ein Gesamtkonzept sowie Konkurrenzverfahren zu verlangen. Wenn die Durchsetzung der Vorgaben nicht anders sichergestellt werden kann, empfahl die Arbeitsgruppe, die Gestaltungsplanpflicht festzulegen

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission empfiehlt die Gestaltungsplanpflicht, um die öffentlichen Interessen öffentlich rechtlich sicher zu stellen (Wegverbindungen. Nutzungsmix und -verteilung, etc.).

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne positiv; SVP positiv mit Bedingungen

Baueingabe

Im hinteren privaten Teil ist im Oktober 2011 die öffentliche Auflage der Baueingabe für eine Arealüberbauung erfolgt.

Stellungnahme Gemeinderat

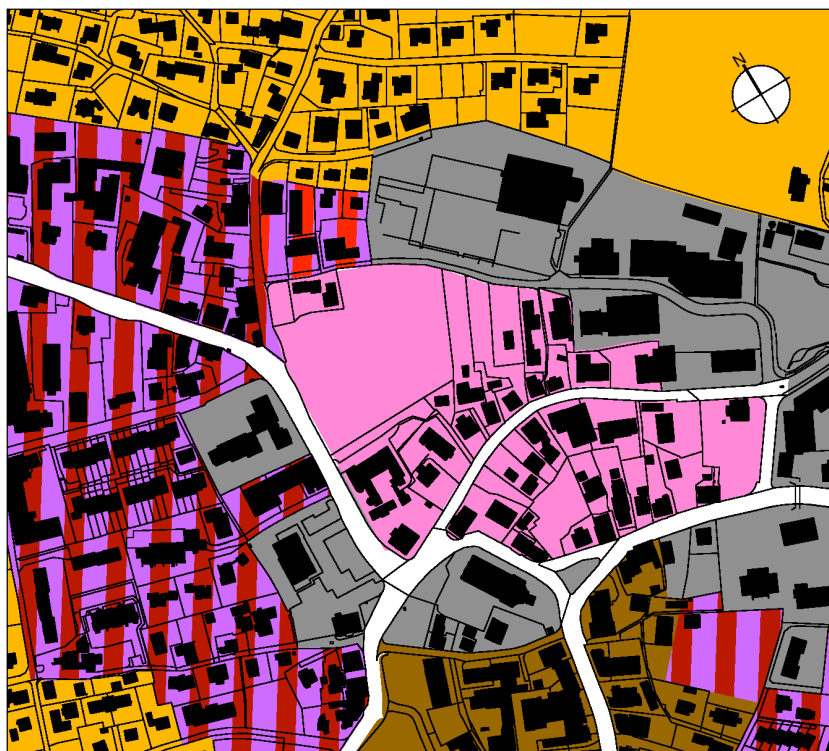
Dem Vorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wird entsprochen.

Nr. 111

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

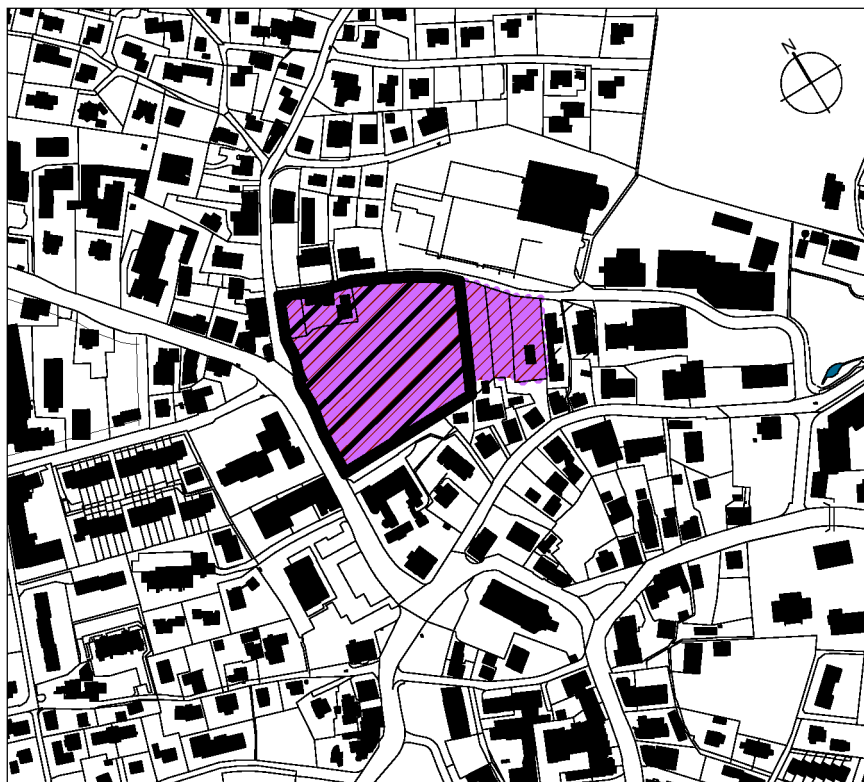
-  K
-  W2
-  WG3
-  WG4
-  ÖBA
-  Spezialzone "Stein-gasse"



Änderung Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt:

-  WG4
-  Gestaltungsplanpflicht



Nr. 112

Vorschlag

GP-Pflicht

Festlegung der Gestaltungsplanpflicht in den folgenden Bauzonen im Ortskern:

- Jacob Isler Areal
- Steinmann Areale an der Pilatusstrasse

Begründung

Jacob Isler Areal

Das Areal liegt in der Kernzone und gehört der Einwohnergemeinde. Die Gestaltungsplanpflicht für das seit Jahren brach liegende Areal wurde im Masterplan Ortszentrum 2009 empfohlen. Es ist ein Schlüsselgrundstück für die zukünftige Entwicklung des Ortskernes. Zurzeit werden von 2 Teams Überbauungsstudien erarbeitet, welche Vorgaben für den Gestaltungsplan liefern werden.

Steinmann Areale

Die Firma O. Steinmann AG beabsichtigt, das mit Fabrikbauten belegte Areal westlich der Pilatusstrasse umzunutzen und schrittweise neu zu überbauen. Das Areal liegt in der Zone WG4. Es ist mit der Arealüberbauung "im Park" verbunden. Zur baurechtlichen Sicherung der in einem Richtplan enthaltenen Gesamtlösung ist die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht angebracht. Der Gestaltungsplanentwurf liegt bereits vor.

Das zweite Areal liegt auf der östlichen Seite der Pilatusstrasse in den Zonen W3 und WG3. Auch hier drängt sich eine Gesamtplanung auf, mit der die zweckmässige Erschliessung und Überbauung sowie ein guter Übergang zu den benachbarten überbauten Zonen W2 und WG2 sichergestellt werden kann.

Rechtliche
Bedeutung

Gemäss § 4 BNO dürfen die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Wenn die zweckmässige Erschliessung und Überbauung auf andere Weise sichergestellt wird, kann auf den Sondernutzungsplan verzichtet werden (z.B. öffentlich-rechtlicher Vertrag, Arealüberbauung für das gesamte Gebiet).

Mitwirkungsverfahren

Private: keine Eingaben

Haltung Parteien: Grüne positiv

Stellungnahme Gemeinderat

Dem Vorschlag der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission wird entsprochen.

Nr. 112

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Orientierungsinhalt:

-  K
-  W2
-  W3
-  WG2
-  WG3
-  WG4
-  ÖBA
-  Spezialzone "Stein-
gasse"



Änderung Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt:

-  Gestaltungsplan-
pflicht

